

016/1-43/2024

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

11. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. március 20-i ülésére

**Tárgy: Javaslat az Új Teleki Téri Piac H/4. és H/5. jelű üzlethelyiségei átalakítási munkálataira
vonatkozó bérbeadói hozzájárulás megadására**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: dr. Unger Roland piacvezető

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2024 MÁRC 14.	Szám:	02/76-2/2024
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Kérelem üzlethelyiség átalakítási munkálataihoz való bérbeadói hozzájárulásra (ANDI BAO SHOP Kft.)
2. számú melléklet: Épületszerkezeti és tartószerkezeti szakértői vélemény (Mózes László tartószerkezeti vezető tervező)
3. számú melléklet: Tulajdonosi hozzájárulás tervezet

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Új Teleki téri Piacon található H/4. jelű kereskedelmi egység bérlője 2022. május 03-tól - 2029. március 14-ig szóló határozott időre, valamint a H jelű 5. szám alatti kereskedelmi egység bérlője határozatlan időre az ANDI BAO SHOP Kft. (székhely: 1096 Budapest, Haller u. 72. B ép. fszt. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-271336; adószám: 25372120-2-43; képviseli: Nguyen Thuy Quynh ügyvezető).

Bérlő a bérleti szerződésben foglaltaknak megfelelően a H/4 jelű üzlethelyiségben nyers élelmiszer üzletkörnek, a H/5 jelű üzlethelyiségben vegyeskereskedés üzletkörnek megfelelő tevékenységet folytat.

Bérlő 2024. február 23-án kelt kérelmében (1. számú melléklet) jelezte, hogy az általa bérelt H/4 és H/5 jelű, szomszédos kereskedelmi egységek között, az azokat egymástól elválasztó falszakaszon 2 db, 100x210 cm méretű átjáró nyílást szeretne kialakítani, és ehhez kérte a tulajdonos Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) hozzájárulását. Indoklásában kifejtette, hogy a H/4. és H/5. jelű kereskedelmi egységeket a jövőben együttesen, közös kialakítású térben szeretné üzemeltetni. Az árukészletnek a vásárlók számára történő ideális, áttekinthető elhelyezésére, valamint az üzlethelyiségeken belül, a polcrendszerek közötti kényelmesen használható közlekedő folyosók kialakítására ugyanis csak a két üzlethelyiség összenyitásával, nagyobb alapterületen nyílik lehetőség. A két üzlethelyiség közötti átjárók kialakításával létrejött üzlettér a vásárlók számára – az eddigiekhez képest – sokkal kényelmesebb vásárlási körülményeket biztosítana.

A bérleti szerződés 20. pontja alapján a bérlő a bérleményben a bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve a tevékenységéhez szükséges, saját költségén végzendő átalakításokat.

Bérlő az átalakítási munkálatok megkezdéséhez és kivitelezéséhez szükséges épületszerkezeti és tartószerkezeti szakértői véleményt beszerezte, és kérelmével együtt benyújtotta (2. számú melléklet).

A fentiekben foglaltak alapján javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság az Új Teleki téri Piacon található, H/4 és H/5 jelű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségek közötti átjárók kialakításához járuljon hozzá, az alábbi feltételek szerint:

ÉRKEZETT

1

2024 MÁRC 14.

- a) Bérelő az átalakítási munkálatok kivitelezése során betartja a 2. számú mellékletben található épületszerkezeti és tartószerkezeti szakértői véleményben foglalt előírásokat.
- b) Bérelő a bérleti szerződés 20. pontjában foglaltaknak megfelelően tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén köteles saját költségén az eredeti állapot helyreállítására.
- c) Bérelő tudomásul veszi, hogy a munkálatokkal kapcsolatban beszámítási, kártérítési, vagy egyéb jogi igényrel az Önkormányzattal szemben nem élhet, az átalakítási munkálatokhoz történő bérbeadói hozzájárulás egyéb jogokat nem keletkeztet.

II. A betérjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában történő döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik. A benyújtott kérelem esetében – a kérelem teljeskörű benyújtását követő – legközelebbi bizottsági ülésen kell a tulajdonosi döntést meghozni.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a H/4 és H/5 jelű üzlethelyiségek közötti átjárók kialakításához való bérbeadói hozzájárulás megadása az ANDI BAO SHOP Kft. részére.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel, a Bérbeadó hozzájárulása esetén a munkálatokat Bérelő saját költségén végzi el, az így újonnan létrejött nagyobb alapterületű üzlettér a vásárlók számára – az eddigi-ekhez képest – sokkal kényelmesebb vásárlási körülményeket biztosítana.

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet IV. pont 4.1.1. alpontja alapján tárgyi döntés a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról, valamint a versenyeztetés és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése 13. pont h) alpontja értelmében: *„Vagyonyügyletnek minősül különösen: h) a vagyont érintő egyéb döntések meghozatala, jognyilatkozatok kiadása...”*

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Helyiségrendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a hatáskörrel rendelkező Bizottságot jogosítja fel.

A Helyiségrendelet 39. § (1) bekezdése alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság hozzájárulásával a bérelővel megállapodás köthető, hogy a bérelő teszi a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmassá, vagy átalakítja, bővíti, korszerűsíti.

A Helyiségrendelet 39. § (3) bekezdése alapján a bérelőnek vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó helyiségbér, továbbá a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos hatósági eljárást és a munkálatok költségét.

A Helyiségrendelet 40. § (3) bekezdése alapján az Önkormányzat nevében a hatáskörrel rendelkező bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet köt megállapodást a bérelővel.

Fenti rendelkezések alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjék.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2024. (.....) számú határozata

az Új Teleki téri Piac H/4. és H/5. jelű üzlethelyiségek átalakításához való bérbeadói hozzájárulás megadására

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található, H/4, valamint H/5 jelzésű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában az ANDI BAO SHOP Kft. (székhely: 1096 Budapest, Haller u. 72. B ép. fszt. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-271336; adószám: 25372120-2-43; képviseli: Nguyen Thuy Quynh ügyvezető), bérlő kérelmének helyt adva, az üzlethelyiségekben tervezett átalakítási munkálatokhoz (átjárók kialakítás a H/4. és H/5. jelű üzlethelyiségek között), az alábbi feltételek szerint:
 - Bérlő az átalakítási munkálatok kivitelezése során betartja a 2. számú mellékletben található épületszerkezeti és tartószerkezeti szakértői véleményben foglalt előírásokat.
 - Bérlő a bérleti szerződés 20. pontjában foglaltaknak megfelelően tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén köteles saját költségén az eredeti állapot helyreállítására.
 - Bérlő tudomásul veszi, hogy a munkálatokkal kapcsolatban beszámítási, kártérítési, vagy egyéb jogi igényvel az Önkormányzattal szemben nem élhet, az átalakítási munkálatokhoz történő bérbeadói hozzájárulás egyéb jogokat nem keletkeztet.
- felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatóját a határozat 1. pontja szerinti tulajdonosi hozzájárulás kiadására.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2024. március 20. 2.) pont esetében: 2024. március 29.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2024. március 12.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. UNGER ROLAND PIACVEZETŐ 

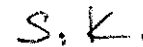
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

DR. LEHOCZKY BALÁZS
JEGYZŐI JOGKÖRÖBEN ELJÁRÓ
ALJEGYZŐ

VERES GÁBOR 
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

tárgy: üzlethelyiségek átalakítására

Új Teleki téri Piac

vonatkozó kérelem

dr. Unger Roland piacvezető részére

H/4, H/5 kereskedelmi egységek

Tisztelt Piacvezető Úr!

Alulírott Nguyen Thuy Quynh ügyvezető, az ANDI BAO SHOP Kft. képviselőjében (székhely: 1096 Budapest, Haller u. 72. B épület fszt. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-271336; adószám: 25372120-2-43), mint az Új Teleki téri Piac H/2, H/4, valamint H/5 jelű kereskedelmi egységeinek bérlője, azzal a

kérelemmel

fordulok a piac üzemeltetéséhez, hogy a **H/4 és H/5 jelű kereskedelmi egységek között, az azokat egymástól elválasztó falszakaszon 2 db, 100x210 cm méretű átjáró nyílás kialakításához, a kérelemhez csatolt épületszerkezeti és tartószerkezeti szakvéleményben foglaltaknak megfelelően járuljon hozzá.**

A bérleti szerződés 20. pontjában foglaltaknak megfelelően tudomásul veszem, hogy a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén köteles vagyok saját költségemen az eredeti állapot helyreállítására.

Indoklás

A cégünk által bérelt, egymással szomszédos H/4 és H/5 jelű kereskedelmi egységeket a jövőben együttesen, közös kialakítású térben szeretném üzemeltetni. Az árukészletnek a vásárlók számára történő ideális, áttekinthető elhelyezésére, valamint az üzlethelyiségeken belül, a polcrendszerek közötti kényelmesen használható közlekedő folyosók kialakítására csak a két üzlethelyiség összenyitásával, nagyobb alapterületen nyílik lehetőség. A két üzlethelyiség közötti átjárók kialakításával létrejött üzlettér a vásárlók számára -az eddigiekhez képest- sokkal kényelmesebb vásárlási körülményeket biztosítana.

Budapest, 2024. február 23.

Bízva kérelemem pozitív elbírálásában, tisztelettel:

ANDI BAO SHOP KFT.
1096 Budapest,
Haller utca 72. B. ép. fsz. 2
Adószám: 25372120-2-43



Nguyen Thuy Quynh

ügyvezető

ANDI BAO SHOP Kft.



4

Épületszerkezeti és tartószerkezeti szakértő
HAJDU AKUSZTIK Kft.
1221 Budapest, Pedellus u. 13.
tel: 06-1-424-5254, email: mozesl@t-online.hu

**ÉPÜLETSZERKEZETI ÉS TARTÓSZERKEZETI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
A BUDAPEST VIII. KER. TELEKI TÉRI PIAC
ÉPÜLETBEN ÜZLETEK ÖSSZEKÖTÉSE (H 4, H 5) A
SZÜKSÉGES ÉS LEHETSÉGES
BEAVATKOZÁSOKRÓL**



TARTALOMJEGYZÉK

I. ÁLTALÁNOS LEÍRÁS	3
1.1. MEGLÉVŐ ÁLLAPOT, A VIZSGÁLANDÓ ÉPÜLET SZERKEZETEK LEÍRÁSA:	3
1.2. A VIZSGÁLATHOZ RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ ADATOK:	3
1.3. VIZSGÁLATOK:	3
1.4. ÖSSZEFOGLALÁS:	4
II. KIALAKÍTÁSI JAVASLATOK:	5

I. Általános leírás

1.1. *Meglévő állapot, a vizsgálandó épület szerkezetek leírása:*

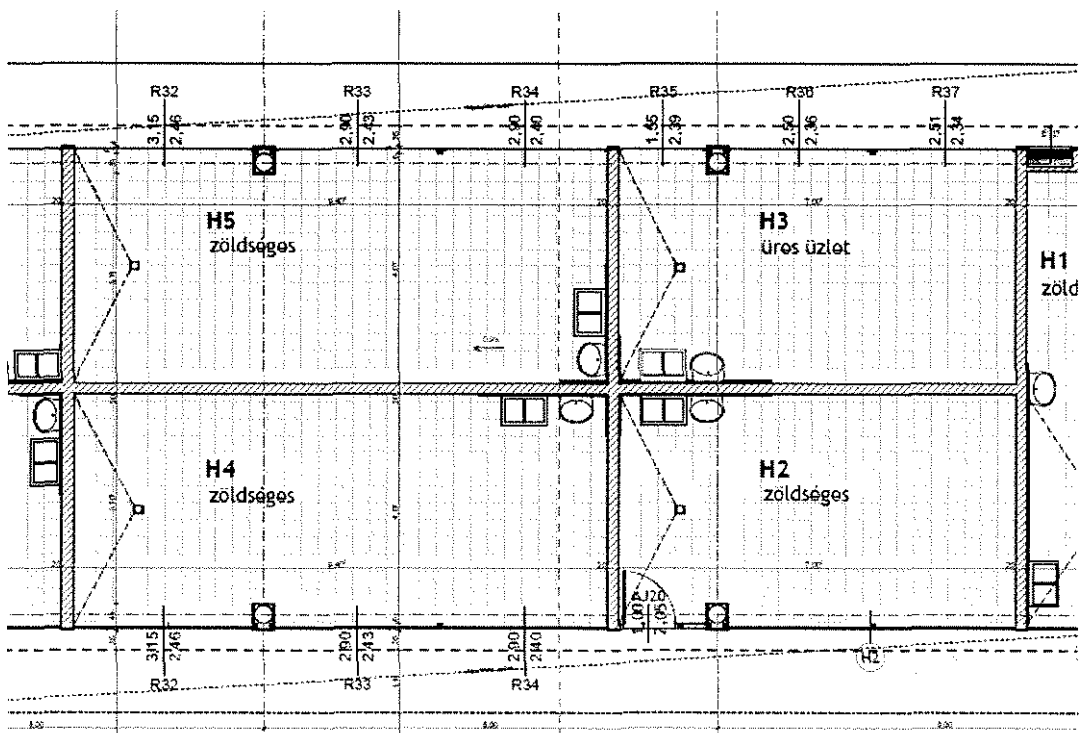
A vizsgált épület földszintes acélszerkezetes csarnok. Az üzletek az aljzatra állított YTONG falazattal készültek. Két üzletrész között az elválasztó falban kívánnak 2 db 100 cm széles átjáró nyílást készíteni.

1.2. *A vizsgálathoz rendelkezésre álló adatok:*

Helyszíni szemlét tartottunk 2024. február 06.-án. Rendelkezésünkre állt a helyszínen végzett szemrevételezéses vizsgálatok adatai. A helyszínen tapasztaltak alapján vizsgálatánál kapott eredményeket az alábbiakban foglalom össze.

1.3. *Vizsgálatok:*

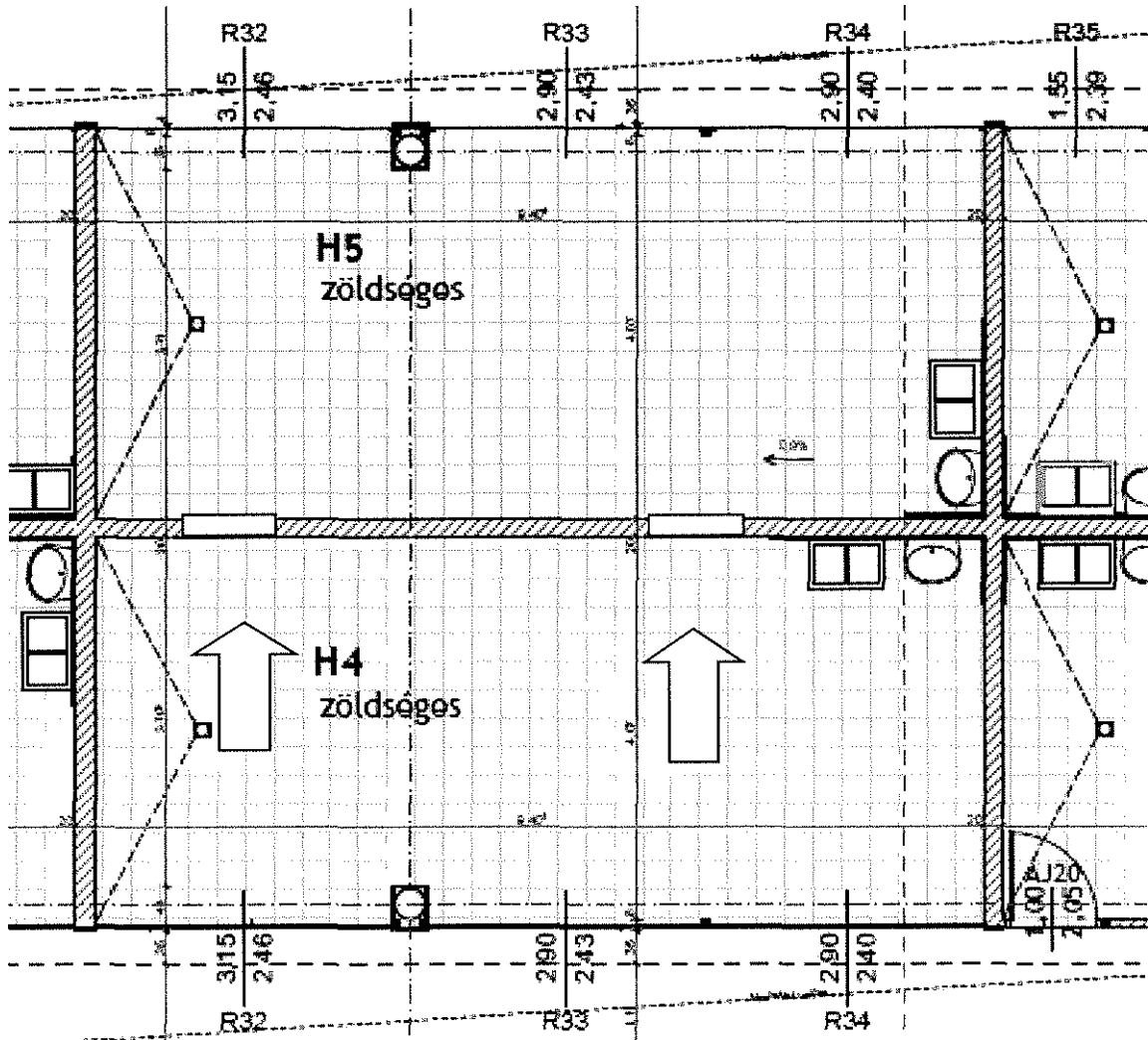
a. A helyszínen tapasztalható állapot értékelése:



A H 2 és H 4 üzlet bérlői a H 5 területet is használni kívánják. A csatolóhoz két ajtónyi nyílást kívánnak kialakítani.

A jelenlegi használók az elektromos átalakítást a nyílás kiváltás előtt elvégzik.

b. A területek vizsgálata:



a nyílások helye

balról jobbra: minimum 60 cm javasolt elhagyás után alakítható ki az 1 méteres nyílás.

jobb oldalt, a csempézett szakasz érintetlenül hagyása mellett alakítható ki az 1 méteres nyílás.

1.4. Összefoglalás:

A 20 cm vastag YTONG falban a megadott helyeken kibontható, a két 100 x 210 cm méretű nyílás a rendelkezésünkre álló információk szerint.

II. Kialakítási javaslatok:

Az áttörés, átfúrással és fűrészeléssel megoldható. Lehetőleg fűgáknál kell bontani.

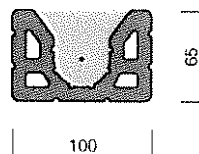
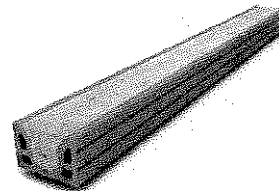
A nyílás áthidalás YTONG elemekkel is kialakítható, de a POROTHERM válaszfal áthidaló elem elhelyezése kevesebb bontást igényel.

Az utólagos falkiváltás szabályait betartva készülhet, vagy más anyagú áthidaló is alkalmazható.

Porotherm A-10 neo áthidaló

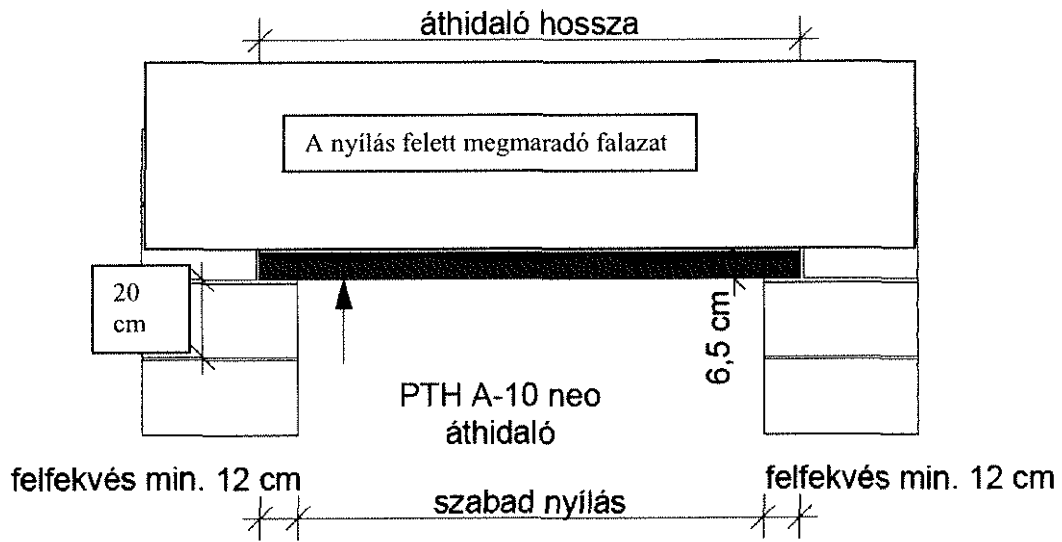
Kiegészítő

MŰSZAKI ADATOK			
Termék leírás	kerámia kéregelemes előfeszített vasbeton áthidaló		
Rendeltetés	védett szerkezetekben való felhasználásra		
Szabvány	MSZ EN 845-2:2013+A1:2016		
Nemzeti műszaki értékelés			
ÁTHIDALÓJELLEMZŐK			
Szélesség	-	100	mm
Magasság	d_{ipc}	65	mm
Hosszúság	l	1 000 - 3 250	mm
Szabad nyílásköz	l_b	500 - 3 000	mm
Méretlépcső	-	250	mm
Felületi tömeg (egységnyi felületre)	-	195,4	kg/m ²
Tömeg	-	12,7	kg/m
ALAPANYAG JELLEMZŐK			
Kerámia kéregelem	-	T230	-
Beton	-	C40/50-XC3-B-F6	-
Feszítőhuzal	-	Y1960C	-
BEÉPÍTÉSI JELLEMZŐK			
Kötegnorma	100 - 200 cm hossz 225 - 325 cm hossz	50 40	db/köteg
Hosszúság (cm)	Szabad nyílásköz (12,5 cm felfekvés) (cm)	Szabad nyílásköz (25 cm felfekvés) (cm)	Tömeg (kg)
100	75	50	12,7
125	100	75	15,9



A jelen esetben a 12,5 cm-es felfekvés elegendő.

Először az egyik oldalról kell az áthidaló helyét kivésni 10-12 cm mélységben. Az áthidaló elhelyezése után a felfekvés környékét és az áthidaló felett cementpéppel, vagy teherhordó ragasztóhabbal ki kell tölteni. Másnap a másik oldalon kell ugyanezt elvégezni.



kompozit áthidaló szerkezet

Az áthidalók elhelyezése után egy nappal a nyílás kibontható.

Budapest, 2024. 02. 07.

6-00
/

.....
Mózes László
Tartószerkezeti vezetőtervező
T- 01-2405, É2 01-2748
SZÉS 1, SZÉS 2, FMV/MüE 01-62410

[Handwritten signature]

Hozzájáruló nyilatkozat
nem lakás céljára szolgáló helyiség átalakítására

Alulírott dr. Szirti Tibor, mint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.; adószám: 15735715-2-42; KSH-száma: 15735715-8411-321-01; képviseli: Pikó András polgármester) képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (székhely: 1084 Budapest, Ór utca 8.; cégjegyzékszám: 01 10 048457; adószám: 25292499-2-42) képviselője a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2024. (....) számú határozata alapján

h o z z á j á r u l o k

az ANDI BAO SHOP Kft. (székhely: 1096 Budapest, Haller u. 72. B ép. fszt. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-271336; adószám: 25372120-2-43; képviseli: Nguyen Thuy Quynh ügyvezető) által bérelt, a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található, H/4 valamint H/5 jelzésű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlő által, saját költségen történő átalakításához (átjárók kialakítás a H/4 és a H/5 jelű üzlethelyiségek között) az alábbiak szerint:

1. Bérlő az átalakítási munkálatok kivitelezése során betartja a helyiség átalakítására vonatkozó, Mózes László tartószerkezeti vezető tervező által 2024. február 7-én készített épületszerkezeti és tartószerkezeti szakértői véleményben foglalt előírásokat.
2. Bérlő a bérleti szerződés 20. pontjában foglaltaknak megfelelően tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén köteles saját költségén a H/4 és a H/5 jelű üzlethelyiségek közötti átjárók megszüntetésére, a falazat visszaépítésére, az eredeti állapot helyreállítására.

Az ANDI BAO SHOP Kft. (Bérlő) a munkálatokkal kapcsolatban beszámítási, kártérítési, vagy egyéb jogi igényrel az Önkormányzattal szemben nem élhet. Jelen hozzájárulás egyéb jogokat nem keletkeztet.

Budapest, 2024. március

Dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

